



Advokatfirmaet Vikse AS
Postboks 95
3101 TØNSBERG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/3202 - 22/59409

Saksbehandlar:
Kjartan Medaas
kjartan.medaas@alver.kommune.no

Dato:
04.08.2022

Dispensasjon og løyve til deling - gbnr 323/1, 3 og 509 Frekhaug

Administrativt vedtak: Saknr:

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål i reguleringsplan for Løypetona bustadfelt. Dispensasjonen vert gjeve for oppretting av ny grunneigedom for offentleg veg som omsøkt, ikkje for andre tiltak på eigedomen. Det vert også gjeve dispensasjon frå arealformål grønt/ leik for arealoverføring til gbnr 323/34 slik vist i vedlagte kart datert 05.08.2022.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 323/1, 323/3, 323/530, 323/547 og 323/509 som omsøkt. Det vert også gjeve løyve til arealoverføring av omlag 80m² frå gbnr 323/509 til gbnr 323/34. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.

Saksutgreiing

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom for vegggrunn til og i Løypetona bustadområde. Opprettinga av ny vegeigedom skal gå frå gbnr 323/1, 323/3, 323/530, 323/547 og 323/509.

Den nye grunneigedomen skal overførast til Alver kommune.

Søkjar er Advokatfirmaet Vikse AS på vegne av heimelshavar og utbygger JM Norge AS.

Det vert elles vist til søknad om arealoverføring mottteken 19.06.2022. Og revidert situasjonsplan mottteken 20.06.2022.

Planstatus

Areallet ligg innanfor reguleringsplan for Løypetona bustadområde, planid: 125620070001. Formålet offentleg køyreveg (2011) og offentleg fortau (2012). Mindre deler av parsellen er regulert til «LNFR formål kombinert med andre angitte hovedformål» (5900), «Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål» (1900), «Boligbebyggelse» (1110), «Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse» (1111) og «uteoppholdsareal» (1600).

Uttale frå annan styresmakt

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformål i reguleringsplanen som ikkje er sett av til vegformål.

Grunngjeving

Dispensasjonssøknaden er grunngjeven med at areala det vert søkt dispensasjon for er i samsvar med slik vegen er bygd. Det er føretatt enkelte justeringar undervegs i bygginga. Det er avgjerande at grensene for vegeigedomen føl terrengtilpassinga/ justeringane som er gjort. Avvika skuldast enkelte tilpassingar av traséar for veg og fortau.

Nabovarsel

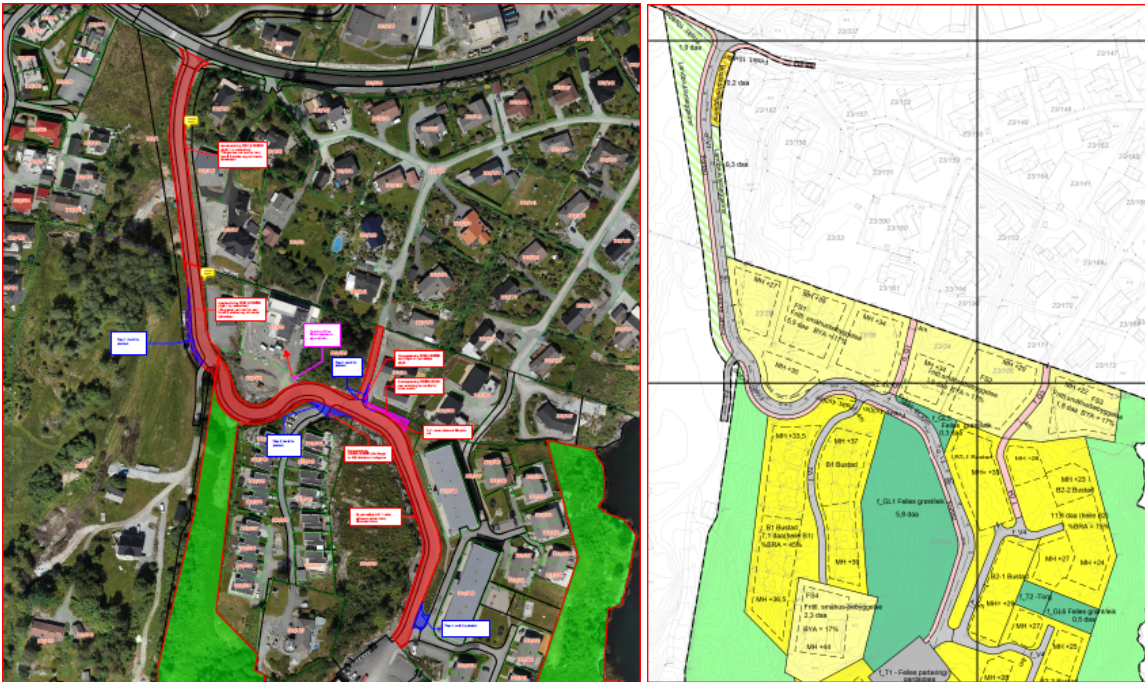
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.

Det ligg føre merknader frå naboar. Merknadane går i hovudsak på ønskje om synfaring av friområda i feltet. Og ønskje om orientering frå kommunen om planar for friområda. Søkjar har kommentert merknadane og skriv at avvika frå reguleringsplanen er beskjedene og utan betydning for dei forholda som nabomerknadane tek opp.

Administrasjonen er samd med søkjar i at nabomerknadane i hovudsak går på kommunen sin overtaking av friområde. Dette har ikkje noko å gjera med søknaden om frådelling av vegarealet; o_V1 og fortau.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan mottteken 20.06.2022.



Situasjonsplan. Avvik frå regplan markert med blått.

Reguleringsplan

Veg, vatn og avlaup

Arealoverføringa utløyser ikkje endring i tilhøva kring vatn og avlaup.

Vegarealet er regulert til offentlig veg og skal overtakast av Alver kommune. Det har vore dialog mellom kommunen og utbyggjar kring avgrensing av ny grunneigedom.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekkta tilhøve som er til hinder for arealoverføringa. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart.

VURDERING:

Naturmangfaldlova

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/ending av eigedom må ikkje skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Bakrunnen for søknaden er at vegarealet skal overførast til Alver kommune.

Arealet som vert søkt oppretta som ny grunneigedom kjem frå 5 ulike avgjevareigedomar; gbnr 323/1, 323/3, 323/530, 323/547 og 323/509. Det er ulike grunneigarar på eigedommane. Kommunen legg til grunn at Advokatfirmaet Vikse As har fullmakt frå grunneigarane til å søkje på deira vegne.

Mindre deler av omsøkt areal er regulert til andre formål enn vegformål: «LNFR formål kombinert med andre angitte hovedformål» (5900), «Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål» (1900)), «Boligbebyggelse» (1110), «Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse» (1111) og «uteoppholdsareal» (1600).

Tiltaket er etter kommunen si vurdering ikkje i samsvar med arealformålet i planen. Det må derfor vurderast om det kan gjevast dispensasjon til tiltaket, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

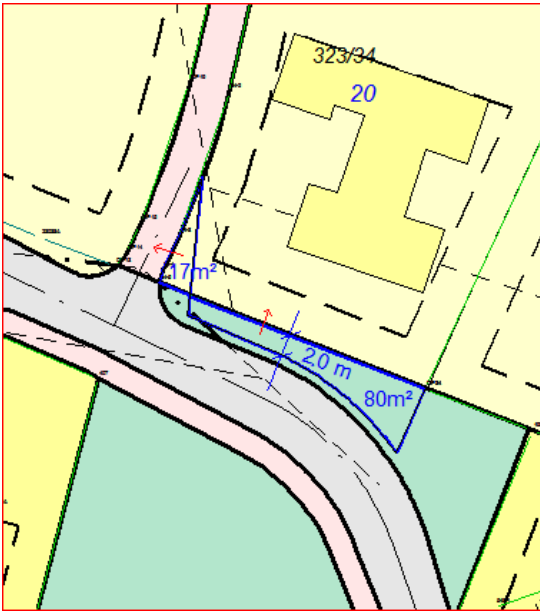
Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Reguleringsplanen har ikkje regulert «anna vegareal» som buffer mellom veg og omkringliggende formål. Etter mindre justeringar/ tilpassing under bygging av vegen er det teke litt areal som er regulert til andre formål i bruk til vegformål. Søkjar og kjøpar (Alver kommune) ønskjer at eigedomsgrensa skal trekkast 1.0 meter frå vegkant på nokre områder og gå rett utanom lysmaster andre stadar. Elles skal vegegedomen avgrensast av eksisterande eigedomsgrenser.

I tillegg er det søkt om grensejustering mellom gbnr 323/509 og 323/29 av eit mindre areal regulert til bustad og som er tilkomst til gbnr 323/29. Denne grensejusteringa kan handsamast etter reglane i matrikkellova.

Det er også inkludert i søknaden søknad om å makebyte eit areal mellom gbnr 323/509 og 323/34. Bakgrunnen for dette er at gangveg o_G1 ikkje er bygd heilt i tråd med reguleringsplanen i avkøyrsla frå o_V1. Ein har derfor trong for litt areal frå gbnr 323/34 til vegegedomen. Som kompensasjon for dette ønskjer søkjar at gbnr 323/34 får att areal på sørsida mot vegegedomen. Dette arealet er regulert til felles grønt/ leik.

Arealet som vert søkt justert inn i gbnr 323/34 er ein smal tarm mellom eigedomen og vegen med ein breidde på omlag 2.0 meter på midten. Omlag 80m² til bnr 34 og omlag 17m² til vegegedomen.



Det vert vurdert at omsøkt grensejustering/ makebyte ikkje set omsynet bak formålet vesentleg til side då arealet er så smalt at det i det vesentlegaste ikkje kan nyttast til leik. Og det er stor sansynlegheit at arealet heller ikkje vil verta halde i god hevd om det vert liggande tilhøyrande velforeining/ sameige i feltet. Det er mykje større sjanse for at arealet vert halde i hevd om det vert overført til bustadeigedomen. Restarealet regulert til grønt/ leik er fortsett av slik storleik at det kan nyttast til i tråd med formålet.

Omsøkt areal er i hovudsak avsett til offentleg veg og fortau i reguleringsplanen. Det vert vurdert at dei mindre justeringane av vegen som er gjort er så små at det ikkje vil setja omsyna bak arealformåla for areala som no går med i vegeigedomen vesentleg til side. Areala som ikkje er regulerte til vegformål er hhv. omlag 58m², 25m², 68m² og 63m² for areal merka disp 1, 2, 3 og 4.

Det er i allmenta sin interesse at veg med fortau vert overført til det offentlege. At lysmaster og eit visst areal utanom sjølve asfaltkanten høyrer til vegeigedomen er vanleg og heilt naturleg. At desse areala ikkje er regulerte til vegformål (annan veggrunn) er uheldig og hadde nok vorte slik regulert om planen vart laga i dag.

Innlemming av areala som ikkje er regulert til vegformål i vegeigedomen vil ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre endring av landskapet. Dispensasjon vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen ser ikkje at nasjonale eller regionale interesser vil verta råka av at det vert gjeve dispensasjon i saka.

Kommunen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå arealformåla er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformåla i reguleringsplanen er stetta.

Konklusjon

Kommunen gjev dispensasjon frå arealformål og løyve til oppretting av ny grunneigedom som omsøkt. Like eins gjev ein løyve til grensejustering/ makebyte mellom gbnr 323/509 og gbnr 323/34 slik vist i vedlagte kart datert 05.08.2022.

Aktuelt regelverk

- Deling av eigedom er søknadspliktig, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d.
- Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1.
- Frist for sakshandsaming, jf. pbl. § 21-7 jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 7-2.
- Krav om nabovarsling, jf. pbl. § 21-3.
- Deling må vere i samsvar med prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.
- Vilkår for dispensasjon må vere oppfylt før kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, men kommunen bør ikkje gi dispensasjon viss ei statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om søknaden.
- Kommunen kan sette vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen kan ikkje opprette eigedomar som ikkje er eigna til å bygge på, eller som er i strid med lov, forskrift, vedtekter eller plan, jf. pbl § 26-1.
- Delegert administrativt mynde føl av kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.
- Du kan klage på vedtaket etter lov om offentleg forvaltning (fvl) §§ 28-36.
- Vedtaket må klagast på før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, jf. fvl § 27b.
- Frist for oppmåling er 16 veker, jf. matrikkelforskrifta § 18. Kommunen og du kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år, jf. matrikkelloa § 35.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak og kan klagast på til kommunen. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut.

Oppmåling

Saka vert send over til avdeling for kart og oppmåling. Sakshandsamingsfristen der er 16 veker. Fristen vert forlenga med den tida som går med til tinglysing og eventuell supplering av opplysingar frå rekvirenten. Kommunen og rekvirenten kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 22/3202

Med vennleg helsing
Alver kommune, plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Arealoverføring Løypetona Vei oppd 19.05.22 (002)
Grensejustering 323-34

Kopi til:

Bjørn Steffen Thorsen	Løypetona 37	5918	Frækhaug
Eivind Namdal Steinhoff	Løypetona 20	5918	Frækhaug
Lena Melanie Namdal Steinhoff	Løypetona 20	5918	Frækhaug
Nordhordland Indremisjon		5918	Frækhaug
Stein Ove Haugen	Løypetona 27	5918	Frækhaug

Mottakarar:

Advokatfirmaet Vikse AS	Postboks 95	3101	TØNSBERG
-------------------------	-------------	------	----------